

Tout savoir sur le coronavirus (COVID-19) en copropriété



Étant donné la pandémie liée au coronavirus (COVID-19) qui sévit dans le monde entier, condolegal.com a décidé de publier un bulletin hebdomadaire à ce sujet. Celui-ci résumera l'essentiel des mesures prises par les autorités gouvernementales, chez nous, afin d'arrêter sa propagation. Il précisera aussi les gestes à poser par les administrateurs et les gestionnaires de copropriété, de sorte que ce virus n'entre pas dans leur immeuble, car cela pourrait mettre en péril la santé et la vie de ses occupants.

Dans ce premier bulletin, les lecteurs prendront connaissance des nouvelles mesures prises par le gouvernement québécois, qui travaille à faire baisser la courbe des cas infectés par le coronavirus, afin d'éventuellement l'éradiquer.

Ce bulletin met à contribution quatre des plus éminents juristes en droit de la copropriété au Québec, à savoir;

Christine Gagnon, notaire émérite et associée chez **Gagnon Bujold notaires**
Tél.: 581 742-4212
cgagnon@gbnotaires.ca

Yves Joli-Coeur, avocat émérite chez **Therrien Couture Joli-Coeur** et secrétaire général du **RGCQ**
Tél.: 514 335-9595 p. 6601 ou 855 633-6326
yves.joli-coeur@groupeptcj.ca

Yves Papineau, avocat émérite et associé chez **LJT Avocats** et membre du CA du **RGCQ Montréal**
Tél.: 514 842-8894
yves.papineau@ljt.ca

Michel Paradis, avocat associé chez **Therrien Couture Joli-Coeur** et président du **RGCQ région de Québec**
Tél.: 418 681-7007 p. 2608 ou 855 633-6326
michel.paradis@groupeptcj.ca

Ont également participé à la rédaction de ce bulletin

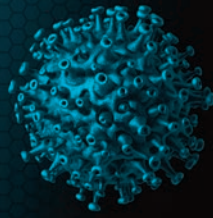
Richard LeCuffe, avocat-conseil chez **Therrien Couture Joli-Coeur**
Tél.: 514 335-9595 p. 6606 ou 855 633-6326
richard.lecuffe@groupeptcj.ca

ainsi que **François G. Cellier**, administrateur du portail Condolegal.com et rédacteur en chef du magazine Condoliation
cellier38@yahoo.ca.

État d'urgence sanitaire au Québec



CORONAVIRUS
COVID-19



Si la COVID-19 vous inquiète ou si vous présentez des symptômes comme de la toux ou de la fièvre, vous pouvez contacter

Le **418 644-4545**
pour la région de **Québec**,

Le **514 644-4545**
pour la région de **Montréal**,

Le **450 644-4545**
pour la région de la **Montérégie**,

Le **819 644-4545**
pour la région de l'**Outaouais**

ou le **1 877 644-4545** (sans frais)
ailleurs au Québec.

De plus, si vous avez de la toux ou de la fièvre :

- Ne vous présentez pas dans une clinique médicale sans avoir reçu au préalable un rendez-vous;
- Rendez-vous à l'urgence seulement si vous avez des difficultés respiratoires (difficulté à respirer au repos ou impossibilité de respirer en position couchée);
- Avant de vous rendre à l'urgence, si votre condition le permet, contactez le **1 877 644-4545**.

Si vous êtes un voyageur de retour depuis moins de 14 jours, précisez-le. On vous dira comment vous rendre et quelles précautions prendre (ex. : port de masque, utilisation de transport personnel ou d'une ambulance).

Le 13 mars 2020, l'état d'urgence sanitaire a été déclaré sur tout le territoire québécois. Cette mesure exceptionnelle octroie au gouvernement du Québec les pouvoirs nécessaires pour mettre en place l'ensemble des mesures visant à assurer la protection de la santé de la population.

Une attention particulière doit être portée aux personnes âgées, particulièrement celles de 70 ans et plus, puisqu'elles sont davantage à risque de décès.



Quels sont les symptômes liés au coronavirus et où trouver l'information à ce sujet

La COVID-19 génère une toux, de la fièvre ou des difficultés respiratoires. D'entrée de jeu, il faut savoir que les personnes atteintes d'infections respiratoires peuvent présenter des symptômes dont la gravité peut différer d'une personne à l'autre, en fonction de leur niveau de vulnérabilité sur le plan immunitaire. Les symptômes peuvent être légers, c'est-à-dire similaires à un rhume, ou être nettement plus sévères, et ressembler à ceux qui sont associés à la pneumonie et à une insuffisance pulmonaire ou rénale.

Dans le cas des personnes qui présentent des symptômes plus légers, et qui ne sont pas de retour d'un pays étranger, celles-ci sont invitées à demeurer chez elles, à demeurer à l'affût de l'évolution de leur état et de leurs symptômes et à éviter les contacts étroits avec d'autres personnes.

À ce stade, il est préférable de ne pas téléphoner à Info-Santé ou de se présenter à une clinique ou en milieu de soins. Pour ces personnes, il est recommandé de prendre les mesures de prévention habituelle, c'est-à-dire :

- Se laver les mains souvent à l'eau tiède courante et au savon pendant au moins 20 secondes;
- Utiliser un désinfectant à base d'alcool si l'accès à de l'eau et à du savon est impossible;
- Se couvrir la bouche et le nez avec l'intérieur du coude ou un mouchoir lorsque l'on tousse ou éternue;
- Jeter immédiatement les mouchoirs utilisés à la poubelle et se laver les mains par la suite.
- Il est également essentiel de ne pas rendre visite à des personnes plus à risque de complications telles que les personnes immunodéprimées, celles qui sont atteintes de maladies chroniques ainsi que les aînés.

Une [clinique de dépistage sans rendez-vous est ouverte depuis le 23 mars](#), afin d'accueillir les personnes qui ont des symptômes qui répondent aux critères, afin de pouvoir bénéficier de ce test.

Liens connexes :

Pour en savoir davantage sur le coronavirus, consultez le site [Québec.ca/coronavirus](https://quebec.ca/coronavirus).

[Un guide d'autosoins](#) pour le coronavirus est désormais disponible.

Depuis le mercredi 25 mars, à minuit, [le gouvernement fédéral oblige tous les voyageurs qui entrent au pays à s'isoler pendant une période de 14 jours](#), en vertu de la Loi sur la mise en quarantaine.

Rester à la maison autant que possible

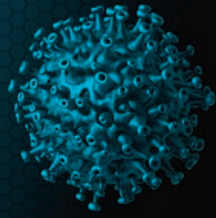
La personne atteinte/POE (personnes faisant l'objet d'une enquête) doit s'isoler à son domicile jusqu'à ce que l'autorité de santé publique (ASP) l'informe qu'elle peut mettre fin à son isolement. Rester à la maison signifie :

- Ne pas quitter son domicile, à moins de recevoir des instructions à cet effet (c'est-à-dire pour obtenir des soins médicaux);
- Ne pas aller à l'école, au travail ou dans d'autres lieux publics;
- Ne pas utiliser les transports en commun (ex. : autobus, métro et taxi).

Les entreprises non essentielles seront fermées jusqu'au 13 avril



CORONAVIRUS
COVID-19



Consignes sanitaires pour tous

Le Régime québécois d'assurance parentale (RQAP) met en place des mesures d'assouplissement pour accommoder les travailleuses et les travailleurs qui souhaitent interrompre ou reporter leur congé parental, afin de réintégrer leur emploi dans le contexte d'urgence sanitaire lié à la COVID-19. Pour en savoir plus, consultez le [communiqué de presse](#). Ce lien ouvre une nouvelle fenêtre. Les personnes concernées sont invitées à communiquer avec le [Centre de service à la clientèle du RQAP](#) par téléphone.

Rappel de consignes

- Si vous utilisez un mouchoir en papier, jetez-le dès que possible et lavez-vous les mains par la suite;
- Si vous êtes malade, évitez le contact avec les personnes plus vulnérables, dont les personnes âgées et les personnes ayant une maladie chronique. À titre d'exemple, évitez de rendre visite à ceux qui sont hospitalisés, hébergés dans les centres d'hébergement de soins de longue durée ou dans les résidences privées;
- Évitez le contact direct pour les salutations, comme les poignées de main, et privilégiez l'usage de pratiques alternatives;
- Chaque personne a un rôle à jouer afin de diminuer les risques de propagation des virus.

Le gouvernement du Québec a ordonné de réduire au minimum, à compter du mercredi 25 mars à 0 h 1 et jusqu'au 13 avril 2020, l'ensemble des services et activités qui ne sont pas prioritaires.

À noter que le télétravail et le commerce en ligne sont permis en tout temps pour toutes les entreprises. Pour savoir quels sont les travailleurs qui œuvrent dans les services et activités commerciaux essentiels, et qui ont droit aux services de garde d'urgence, consultez la [liste des emplois donnant droit à des services de garde d'urgence](#).

Évitez d'entrer en contact physique avec les personnes âgées

Les personnes âgées de 70 ans et plus sont les plus à risque de décéder des complications de la COVID-19.

Afin de protéger leur santé, il est demandé à ces personnes de rester à la maison, sauf en cas de nécessité ou d'exception, comme pour se présenter à un rendez-vous médical important.

Ces personnes peuvent cependant sortir pour aller marcher ou se procurer de la nourriture et des médicaments, en respectant les consignes sanitaires recommandées. Lorsque disponibles, les services de livraison à domicile sont à privilégier.

Familles et amis sont invités à appeler les personnes âgées afin de prendre de leurs nouvelles et leur demander de se protéger.

Afin de rassurer nos aînés et leur rappeler l'importance de respecter les consignes émises, en matière de santé publique, le gouvernement du Québec a mis en place un système d'appels automatisés mettant en vedette des personnalités connues, par exemple [Bernard Derome](#), [Dominique Michel](#) et le capitaine du Canadien de Montréal, [Shea Weber](#).

On rappelle, par ailleurs, que les personnes volontaires peuvent aider les aînés à faire leur épicerie, tout en respectant les consignes d'hygiène demandées par les autorités gouvernementales.

Rassemblements et événements interdits

Afin de protéger la population, les rassemblements intérieurs et extérieurs sont désormais interdits par le gouvernement du Québec.

Cette interdiction s'applique à tous les rassemblements intérieurs et extérieurs, à l'exception de rassemblements :

- Requis dans un milieu de travail qui n'est pas visé par une suspension du gouvernement du Québec, à condition que les employés maintiennent, dans la mesure du possible, une distance minimale de deux mètres entre eux;
- Dans un lieu public visant à obtenir un service ou un bien (ex. : commerces et services gouvernementaux) qui n'est pas visé par une suspension du gouvernement du Québec, à condition que les clients maintiennent, dans la mesure du possible, une distance minimale de deux mètres entre eux;
- Dans un moyen de transport, à condition que les usagers maintiennent, dans la mesure du possible, une distance minimale de deux mètres entre eux;
- Réunissant des occupants dans une résidence privée ou dans ce qui en tient lieu, et toute autre personne leur offrant un service ou dont le soutien est requis. Les personnes offrant un service ou apportant un soutien doivent maintenir, dans la mesure du possible, une distance minimale de deux mètres avec les occupants.

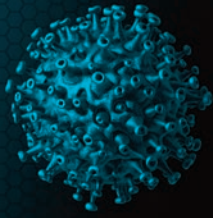
Les rassemblements extérieurs sont permis lorsqu'il s'agit des occupants d'une même résidence ou de ce qui en tient lieu, ou lorsqu'une personne reçoit d'une autre personne un service ou son soutien. Ils sont également permis entre d'autres personnes lorsqu'une distance minimale de deux mètres est maintenue entre l'ensemble des personnes, à moins qu'elles soient des occupants d'une même résidence privée ou de ce qui en tient lieu ou qu'une personne reçoit d'une autre personne un service ou son soutien.

Pour plus d'information, il est possible de se référer au [Décret numéro 222-2020 du 20 mars 2020](#).

Communication 101 en copropriété



CORONAVIRUS
COVID-19



Yves Joli-Coeur
a récemment publié
une [chronique sur
Condolegal.com](https://www.condolegal.com).

Cette chronique trace les grandes lignes de ce que les administrateurs devraient communiquer aux copropriétaires, afin que ces derniers soient informés que l'administration courante se poursuivra dans l'immeuble, par exemple la perception des frais de condo et la réalisation des travaux urgents.



Recommandations liées à la qualité de l'air dans un immeuble

- Les systèmes d'apport d'air frais doivent fonctionner en permanence, jour et nuit;
- Si la température extérieure le permet, ouvrez les fenêtres pour favoriser les changements d'air plus rapides;
- Continuez de remplacer les jeux de filtres à intervalles réguliers;
- La désinfection de l'air peut se faire au moyen de rayons UV, qui peuvent être installés dans les systèmes en recirculation. Ils ne sont toutefois pas efficaces à 100 %;
- Le coronavirus se propage surtout au contact de surfaces contaminées. Leur désinfection dans les aires communes est donc primordiale.

La communication est extrêmement importante dans le contexte actuel, car les choses évoluent rapidement. Une mesure qui n'était pas en vigueur, hier, peut le devenir aujourd'hui.

Yves Joli-Coeur rappelle que les administrateurs ont des obligations légales sur le plan administratif. [L'article 322 du Code civil du Québec](#) stipule que « L'administrateur doit agir avec prudence et diligence ». [Dans un article mis en ligne sur le site web de Radio-Canada](#), il précise que « Les administrateurs de copropriétés ont l'obligation légale d'instaurer des mesures pour limiter la propagation de la COVID-19. »

Le coronavirus : un hôte indésirable

« Les syndicats de copropriétaires doivent faire plus que de limiter les risques de propagation du virus dans leur immeuble; ils doivent carrément l'empêcher d'y entrer. Autrement dit, il faut s'assurer qu'il n'y aura pas de pandémie dans le bâtiment », lance Yves Papineau. Or, l'idée du confinement à la maison est un moyen d'atteindre cet objectif.

« S'il fallait qu'un ou plusieurs cas se déclarent, dans l'immeuble, celui-ci pourrait être fermé temporairement, si bien que tous ses occupants se retrouveraient en quarantaine », ajoute-t-il. En pareille situation, s'il est reconnu que les administrateurs ont fait défaut d'agir, ces derniers pourraient en être tenus responsables.

**Bien évidemment,
la logique et le gros
bon sens doivent
avoir préséance,
lorsqu'il faut interdire
l'accès à certaines
parties communes.**

Quelles mesures déployer dans votre copropriété?

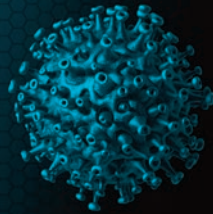
Les grands ensembles détenus en copropriété divisée comportent divers composants et équipements, ainsi que différents services accessibles aux copropriétaires, par exemple une piscine, un bain à remous, des saunas et des salles communautaires. Étant donné les risques de pandémie liés au coronavirus, ces endroits doivent être fermés jusqu'à nouvel ordre.

Bien évidemment, la logique et le gros bon sens doivent avoir préséance, lorsqu'il faut interdire l'accès à certaines parties communes. Tout n'est pas que noir et blanc en cette matière. À titre d'exemple, un CA pourrait laisser la buanderie ouverte, le cas échéant, et y permettre des allées et venues contrôlées en nombre, moyennant le respect d'un protocole strict.

Ascenseurs et affichage



CORONAVIRUS
COVID-19



Il est demandé à toute personne d'éviter de se déplacer d'une région à l'autre ou d'une ville à l'autre, sauf en cas de nécessité. Ces déplacements devraient se limiter à ceux liés à des raisons médicales et au travail, dans un contexte où le télétravail n'est pas possible.

Afin de protéger certaines régions plus vulnérables, des contrôles seront réalisés sur les grands axes routiers à destination des régions et territoires suivants :

- Bas-Saint-Laurent;
- Abitibi-Témiscamingue;
- Côte-Nord;
- Nord-du-Québec;
- Saguenay-Lac-Saint-Jean;
- Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine;
- Nunavik;
- Terres-Cries-de-la-Baie-James.

Quarantaine obligatoire

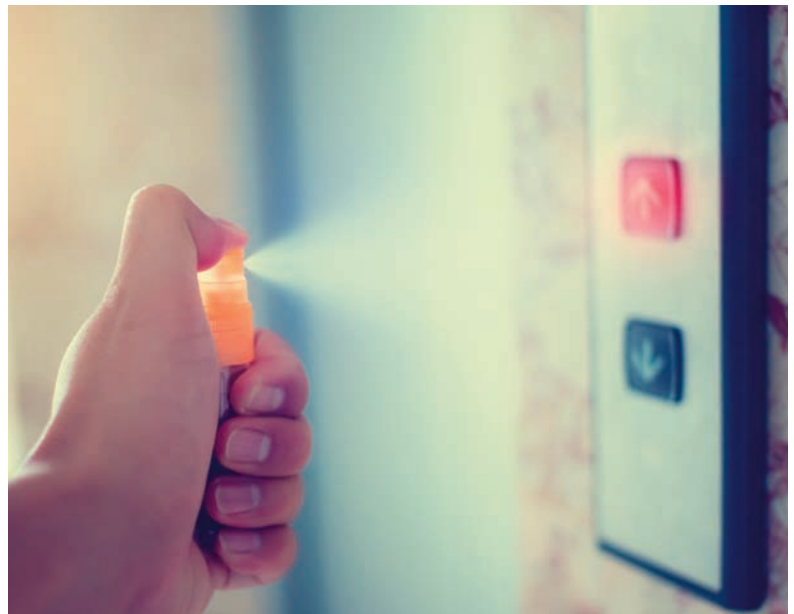
Depuis le 25 mars dernier, le gouvernement fédéral impose une quarantaine de 14 jours aux voyageurs qui entrent au Canada. Ceux qui contreviennent à cette obligation s'exposent, désormais, à une peine d'emprisonnement ou à une amende allant jusqu'à 750 000 \$.

Prudence et vigilance

La crise du coronavirus (COVID-19) est exceptionnelle, pour ne pas dire sans précédent. Dans les circonstances, tous les syndicats de copropriétaires doivent face à une situation particulière, laquelle exige une adaptation de tous les instants, afin que leurs administrateurs et leurs gestionnaires puissent agir adéquatement et prendre les mesures qui s'imposent.

Néanmoins, Condolegal.com rappelle à tous la prudence. Au-delà des considérations administratives et de gestion, préserver votre santé a préséance. Ne vous mettez pas à risque de contracter le coronavirus.

Soyez vigilant pour vous-mêmes et à l'égard des autres. Accordez une attention spéciale aux aînés qui pourraient vivre dans votre immeuble, tout en respectant la consigne de ne pas vous en approcher. En toutes circonstances, respecter les mesures gouvernementales constituera la clé, afin d'endiguer cette propagation du virus à l'échelle mondiale.



Les ascenseurs

En ce qui a trait aux ascenseurs, il faudrait procéder au nettoyage des boutons plusieurs fois par jour, sans oublier les murs des cages d'ascenseurs eux-mêmes. Leurs utilisateurs ne devraient pas s'y retrouver plus d'un à la fois, à l'exception des occupants d'une même résidence. Advenant qu'un aîné s'y trouve, les autres usagers doivent, à plus forte raison, s'abstenir de monter dans l'ascenseur et attendre le suivant. Il faut savoir que les personnes à risque, immunodéprimée ou atteinte de maladies chroniques ne sont pas identifiables. Ceux qui le peuvent ont intérêt à utiliser les escaliers pour sortir de chez eux ou y rentrer. La désinfection des poignées de porte (dans les parties communes), des rampes d'escalier et des boîtes aux lettres intérieures, pour ne nommer que ces éléments, est tout aussi primordiale.

Ascenseurs et affichage

Christine Gagnon suggère d'afficher, sur chacune des portes donnant accès à un ascenseur, des directives claires limitant son utilisation à une personne à la fois, ou aux occupants d'une même résidence. Cela contribuera à rehausser la sécurité dans l'immeuble, en plus d'éviter les malaises ou les pommes de discorde entre certaines personnes.

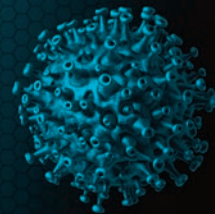
Dans les petites copropriétés qui ne comportent aucun système de ventilation, ascenseurs, gym, piscine et autres installations communautaires, certaines mesures d'hygiène renforcées devraient également être prises. Pour limiter les coûts y afférents, Yves Papineau suggère que les copropriétaires procèdent (à tour de rôle) à une désinfection en règle. En situation de crise (ou non), le partage et la solidarité ont toujours leur place.

Ces copropriétaires devront faire le travail adéquatement, mais aussi bien se protéger pour éviter de contaminer l'immeuble ou de s'infecter eux-mêmes. Par ailleurs, tout CA devrait rendre accessibles des distributeurs de produits antibactériens aux endroits stratégiques d'un immeuble, par exemple près des ascenseurs ou des portes d'entrée principales.

Gestion des employés et assemblées de copropriétaires



CORONAVIRUS
COVID-19



Quoi faire avec les assemblées de copropriétaires?

Les assemblées de copropriétaires doivent être reportées, car elles constituent un rassemblement de personnes, ce qui n'est plus permis jusqu'à nouvel ordre. « Cela dit, l'une d'elles devra éventuellement avoir lieu, soit celle pour voter la [description des parties privatives](#) (unité de référence) », prévient Yves Joli-Cœur. Jusqu'à présent, rien n'indique que le gouvernement permettra un report à ce sujet. Par conséquent, la date du 13 juin 2020 pour ficeler le tout est toujours en vigueur, ajoute-t-il. La ou les unités de référence devront faire l'objet d'un vote, tant par l'assemblée des copropriétaires que par le conseil d'administration. Celui-ci pourra le faire en convoquant une réunion virtuelle. Quant à l'assemblée des copropriétaires, le mieux serait de transmettre l'unité de référence à tous les copropriétaires par courriel, afin que ces derniers puissent en prendre connaissance et l'approuver (ou non). Si tout le monde l'approuve, un des membres du CA pourra ensuite demander une procuration à tous les copropriétaires. Ce faisant, il votera favorablement en leur nom. On évitera ainsi un rassemblement des copropriétaires dans une même salle, avec tous les risques que cela suppose, tout en votant une importante mesure dans le respect des délais prescrits.

Comment gérer les employés d'une copropriété?

En règle générale, les employés d'une copropriété offrent des services essentiels, qu'il s'agisse notamment des préposés à la salubrité et des gardiens de sécurité. Or, en cette période de crise sanitaire liée au coronavirus, réduire leurs heures de travail n'est pas recommandé, car bien au contraire, ils devront travailler davantage. Les premiers seront appelés à augmenter les opérations propres à la désinfection et à la propreté des parties communes, tandis que les seconds verront au respect des mesures restrictives imposées dans l'immeuble. Ils devront aussi contacter les autorités concernées, advenant que des copropriétaires contractent le coronavirus.

Étant donné que ce personnel est appelé à travailler dans des conditions qui pourraient le mettre à risque, tous les employés doivent minimalement porter des gants et respecter les consignes d'hygiène à la lettre. « La *Loi sur la santé et la sécurité du travail* s'applique en toutes circonstances. Mais, compte tenu de la crise du coronavirus, elle exige des moyens de protection renforcés », précise Richard LeCouffe, avocat en droit du travail au cabinet Therrien Couture Joli-Coeur.

Condolegal.com a mis en ligne une [actualité](#) rappelant quelques mesures d'hygiène à déployer, au sein d'immeubles comprenant plusieurs types d'installations et de composants, par exemple des ascenseurs et des salles communautaires.

Attention aux fausses nouvelles

En cette période de crise sanitaire sans précédent, assurez-vous que les sources d'information consultées soient fiables et véridiques. Par les temps qui courent, certaines personnes véhiculent des faussetés sur le web à propos du coronavirus. L'une des sources recommandées pour se renseigner adéquatement est celle du gouvernement du Québec. On peut la consulter en cliquant sur cet [hyperlien](#).

Urgence pour de nouvelles élections?

Votre assemblée de copropriétaires annuelle était prévue et compte tenu des circonstances, vous l'avez annulée?

Le mandat de votre conseil d'administration arrive à échéance et vous croyez qu'il y a urgence de le remplacer? Soyez sans crainte, même si les membres actuels du conseil excèdent la durée prévue de leur mandat, ils peuvent demeurer en fonction et les gestes qu'ils poseront seront tout ce qu'il y a de plus légal. La loi ne prévoit pas que leur charge cesse après un an, mais plutôt qu'à « l'expiration de cette période, leur mandat se continue s'il n'est pas dénoncé. »

À moins que les copropriétaires ne dénoncent la situation et demandent une nouvelle élection, les membres du conseil peuvent continuer d'agir en toute légitimité. Il n'y a donc aucune urgence ni obligation de tenir une assemblée uniquement pour l'élection du conseil d'administration.

La durée du budget se termine : que faire?

Le budget est effectivement annuel, mais ce n'est pas parce que l'année se termine que l'obligation de contribuer aux charges communes (frais de condo) s'arrête.

La déclaration de copropriété prévoit spécifiquement que même à l'expiration de l'année financière, ces charges continuent d'être payables, et elles seront ajustées suite à l'adoption du nouveau budget. Il n'y a ni urgence ni obligation de tenir l'assemblée annuelle pour l'instant, uniquement par peur de ne pas pouvoir percevoir les charges communes.

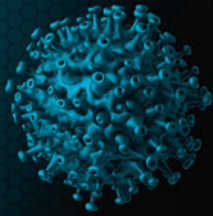
Adoption des décisions requises

Christine Gagnon rappelle que les plus petites copropriétés pourront adopter les décisions requises, en assemblée annuelle, au moyen de résolutions écrites signées par toutes les personnes habiles à voter. Le *Code civil du Québec* le prévoit. Il n'est pas exclu d'avoir des échanges sécuritaires au préalable, qu'ils soient verbaux, par courriel ou autrement, de rédiger les résolutions et de les faire ensuite signer par chaque copropriétaire.

Assemblées virtuelles de copropriétaires



CORONAVIRUS
COVID-19



Que faire avec les copropriétaires atteints du coronavirus dans une copropriété?

Les copropriétaires qui ont contracté le coronavirus doivent en informer leurs administrateurs. « Un immeuble détenu en copropriété divise s'apparente à une micro-société, au sein de laquelle vivent des copropriétaires et d'autres occupants, qui doivent être solidaires face à cette épreuve », décrit Michel Paradis. Certains d'entre eux pourraient devoir se mettre en quarantaine, afin d'éviter une contagion dans l'immeuble. La transparence est donc de mise en pareille circonstance.

Mais voilà, que faire avec ceux qui ne respectent pas les consignes décrétées par l'État, notamment dans le cas où ils reviennent de l'étranger? Les administrateurs ont des pouvoirs pour rappeler à ces personnes leurs devoirs et obligations. « Ils doivent donner des instructions claires, à l'ensemble des copropriétaires, qu'ils interviendront si des résidents en confinement continuent à circuler dans les parties communes », explique Michel Paradis. Si des copropriétaires en font fi, ces mêmes administrateurs pourront alerter les autorités policières, afin d'éviter le pire.

Il faut se rappeler que les copropriétaires se souviendront davantage d'un drame (ex. : mortalité) lié au coronavirus dans leur immeuble, à plus forte raison si les administrateurs n'ont rien fait pour réduire au minimum les risques qu'il se produise. En revanche, si rien de fâcheux n'est survenu, les mesures jugées désagréables seront plus vite oubliées, lorsque la situation sera revenue à la normale.

L'ensemble des services policiers du Québec [encourage maintenant les personnes qui seraient témoins d'un bris de confinement, de quarantaine ou de rassemblement](#) à composer le 911.

En somme, si tout le monde respecte les consignes d'isolement, de quarantaine et de distanciation sociale, le coronavirus aura la vie courte. Dans le cas contraire, nul ne pourra prévoir la fin d'un chaos mondial que nous avons tous intérêt à endiguer au plus vite. Cette crise nous rappelle, plus que jamais, l'importance du bien-vivre ensemble. Cet énoncé s'applique dans plusieurs sphères d'activité, notamment en copropriété, où environ 700 000 Québécois ont élu domicile.

Adoption des décisions requises (suite)

Christine Gagnon recommande d'envoyer, à chacune des personnes concernées, le document à signer par courriel, et que le document soit imprimé par le copropriétaire qui le reçoit puis signé, photographié ou numérisé avec la signature retournée par courriel au conseil d'administration. Celui-ci rassemblera ensuite tous les documents reçus (par courriel) qui contiendront toutes les signatures requises, sans qu'aucun contact physique n'ait été nécessaire. Les signatures n'ont pas à se retrouver sur la même feuille.

Est-ce qu'on peut tenir une assemblée de copropriétaires virtuellement?

Contrairement à la réunion des administrateurs, la loi ne permet pas de tenir une assemblée de copropriétaires virtuellement. Pourquoi? Parce que les votes doivent être pris en assemblée par les membres présents ou représentés. Lors de l'adoption du projet de loi 16, les nouvelles dispositions l'ont précisé et même spécifiquement mentionné.

Récemment, un juge a autorisé un syndicat, qui faisait face à une situation urgente, à « tenir une assemblée générale de copropriétaires par procédés de communication électronique seulement ou partiellement, incluant Webinaire, conférence téléphonique, et/ou tout autre procédé électronique pratique et disponible dans les circonstances ».

Attention : cette décision n'autorise pas toutes les assemblées de copropriétaires virtuelles, à l'exception de celle demandée par le syndicat dont il est question dans cette décision, considérant l'urgence alléguée par ce dernier.

Décision ex-parte

Il faut savoir, par ailleurs, que cette décision a été rendue ex-parte, c'est-à-dire sans aucune autre représentation que celle du requérant et sans partie adverse ni contestation. Le tribunal a même spécifié qu'il « RÉSERVE au syndicat demandeur et à tout copropriétaire ou personne intéressée le droit de demander une modification de la présente ordonnance. »

Alors, est-ce qu'on peut tenir une assemblée de copropriétaires virtuellement? À la lumière de cette décision rendue, oui, mais cette assemblée devra quand même respecter le quorum prévu au *Code civil du Québec*, ainsi que les règles applicables à la convocation. Il faudra prévoir, en outre, le pouvoir de voter selon les dispositions prévues au *Code civil du Québec*. Une autorisation judiciaire justifiant l'urgence de la situation sera également nécessaire.

Autorisation conditionnelle

Cette autorisation ne sera pas accordée automatiquement et surtout, advenant que toutes les dispositions de la loi et de la déclaration de copropriété ne soient pas respectées, et si la ou les décisions ont été prises au mépris des droits des copropriétaires, l'assemblée ou les décisions pourront être annulées par le tribunal.

L'assemblée de copropriétaires virtuelle est une option à utiliser en cas de nécessité, tout en s'assurant de respecter la loi, la déclaration de copropriété et les droits des copropriétaires concernés. Cela dit, ce n'est pas le temps d'engorger les tribunaux pour des questions qui ne sont ni importantes ni urgentes.